

Welstandscriteria twee woningen

Liempdseweg

Beleidsregel voor welstandscriteria ter beoordeling
van twee woningen aan de Liempdseweg.



1. ALGEMEEN

Aanleiding

Het plangebied aan de Liempdseweg is gelegen aan de rand van het woongebied in aanbouw 'Steegsche Velden-oost'. Het betreft een agrarisch perceel waarvan het in de rede ligt om agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming zodat op het perceel twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd kunnen worden. Hiertoe wordt bestemmingsplan 'Liempdseweg' in procedure gebracht; meer informatie over het plangebied is in daarin te vinden. Het is wenselijk om voor de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen welstandscriteria vast te stellen om daarmee de beoogde beeldkwaliteit te borgen.

Doel en noodzaak

Beeldregie richt zich zowel op de inrichting van de openbare ruimte als op het vormgeven van bebouwing. De vormgeving en inrichting van de openbare ruimte is bestaand. Voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm van de te bouwen woningen wordt aansluiting gezocht bij de 'Welstandscriteria Steegsche Velden oost' zoals op 9 mei 2011 conform hoofdstuk 5a van het Beeldkwaliteitsplan Steegsche Velden Oost zijn vastgesteld. Deze dienen als welstandscriteria te worden beschouwd zoals bedoeld in artikel 12a lid 1 van de Woningwet en zijn te raadplegen via de website van de gemeente Best via onderstaande link:

<http://www.gemeentebest.nl/bouwen/bestemmingsplannen/steegsche-velden-oost.html>

Status van de welstandscriteria

Er is gekozen voor welstandscriteria in de vorm van een beleidsregel die tot stand komt door toepassing van de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb, waarbij een ieder zijn zienswijze omtrent de voorgestelde criteria naar voren kan brengen. Deze systematiek is in de nota 'Welstand met beleid' vastgelegd. De stadsbouwmeester hanteert de welstandscriteria bij de beoordeling van de bouwplannen. Echter, niet alle aspecten van een ontwerp zijn in concrete criteria uit te drukken, daarom zal ook gelet worden op de architectonische kwaliteit van het ontwerp op zichzelf in relatie tot de beoogde beeldkwaliteit. Wanneer daarbij niet aan alle welstandscriteria wordt voldaan, betekent dit niet dat het ontwerp in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in de Woningwet; het advies van de stadsbouwmeester geeft hier uiteindelijk uitsluitsel over.

Beoordeling

Aangezien de beeldkwaliteitseisen voor een deel bestaan uit open criteria met verwijzing naar referentiebeelden, bestaat de kans op verschil in interpretatie. Daarom wordt aangeraden om al in een vroegtijdig stadium van het ontwerp een afspraak met de stadsbouwmeester te maken voor afstemming over de gekozen ontwerprichting (het ontwerp moet voldoen aan de voorschriften van het bestemmingsplan). Hiermee wordt een snellere doorlooptijd van de definitieve aanvraag bereikt en de kans op een negatief welstandsadvies verminderd.

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als:
'Welstandscriteria twee woningen Liempdseweg'

Behoort bij het besluit van de gemeente Best d.d. 30-5-2016

Mij bekend,
de griffier

